



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

pentru modificarea H.C.L. nr. 53/2023 privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a caietului de sarcini, a fișei de date a procedurii, precum și a raportului de evaluare ce stabilește prețul minim de pornire a vânzării imobilului proprietate privată a Municipiului Constanta, situat în str. Siretului nr. 17, spațiu comercial și depozit, compus din două corpuri, respectiv C1 în suprafață de 273,80 mp și C2 în suprafață de 65,19 mp, precum și teren în suprafață indiviză de 198,90 mp

Consiliul local al municipiului Constanta întrunit în ședința ordinară din data de 28.09.2023;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 183406/22.09.2023
- raportul de specialitate al societății Administrația Fondului Imobiliar SRL înregistrat sub nr. 4895/22.09.2023

- avizul Comisiei de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanta;

- avizul Comisiei de specialitate nr. 5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului;

În conformitate cu prevederile:

- art.354, art.355, art.363 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- HCL nr. 53/2023 privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a caietului de sarcini, a fișei de date a procedurii, precum și a raportului de evaluare ce stabilește prețul minim de pornire a vânzării imobilului proprietate privată a Municipiului Constanta, situat în str. Siretului nr. 17, spațiu comercial și depozit, compus din două corpuri, respectiv C1 în suprafață de 273,80 mp și C2 în suprafață de 65,19 mp, precum și teren în suprafață indiviză de 198,90 mp;

Luând în considerare:

- raportul de evaluare întocmit de S.C. PRIMOVAL S.R.L. cu nr.905/08.09.2023, înregistrat la societatea A.F.I. S.R.L. cu nr. 7519/08.09.2023;

- raportul de evaluare pentru raportarea financiară (valoare de inventar) nr. 236/26.04.2023, întocmit de SC MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS SRL, înregistrat la Primăria Municipiului Constanta cu nr. 64761/28.04.2023;

- raportul de evaluare pentru raportarea financiară (valoare de inventar) nr. 238/26.04.2023, întocmit de SC MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS SRL, înregistrat la Primăria Municipiului Constanta cu nr. 84764/28.04.2023.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2), lit. c), alin (6), lit. b) și ale art. 196 alin. (1), lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.I Se modifică art. 2 din H.C.L. nr. 53/2023, și va avea următorul cuprins:

"Art.2 Consiliul local al municipiului Constanța își însușește raportul de evaluare nr. 905/08.09.2023, întocmit de SC PRIMOVAL SRL, înregistrat la societatea A.F.I. S.R.L. sub nr. 7519/08.09.2023, în ceea ce privește valoarea alocată terenului, precum și raportul de evaluare pentru raportarea financiară (valoare de inventar) nr. 236/26.04.2023, întocmit de SC MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS SRL, înregistrat la Primăria Municipiului Constanța cu nr. 64761/28.04.2023 și raportul de evaluare pentru raportarea financiară (valoare de inventar) nr. 238/26.04.2023, întocmit de SC MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS SRL, înregistrat la Primăria Municipiului Constanța cu nr. 84764/28.04.2023, ce stabilesc prețul minim de pornire a licitației publice pentru bunul imobil identificat la art. 1 din HCL nr. 53/2023, la valoarea de 164.571 euro, fără TVA, din care valoare alocată teren 90.100 euro, conform anexei nr. 1.1, anexei nr. 1.2 și anexei nr. 1.3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre."

Art.II Se modifică anexa 2 – Caiet de sarcini, la H.CL. nr. 53/2023, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.III Se modifică anexa 3 – Fișa de date a procedurii la H.CL. nr. 53/2023, conform anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.IV Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice, va pune în aplicare dispozițiile prezentei hotărâri.

Art.V Celelalte prevederi ale H.C.L. nr. 53/2023 rămân neschimbate.

Art.VI Compartimentul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice, în vederea ducerii la îndeplinire, Direcției generale urbanism și patrimoniu și spre știință Instituției prefectului-județul Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

23 pentru, — împotrivă, 3 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 24 consilieri din 27 membri.

PRESEDINTE ȘEDINȚĂ,

ALEXANDRU-MARIAN HAZÎRU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Fulvia-Antoneia DINESCU



CONSTANTA

NR. 385 / 28.09. 2023

Anexa nr. 2 la HCL nr. 385 / 2023

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a unui bun imobil proprietate privată a municipiului Constanța

Licitația se va organiza în conformitate cu prevederile:

- OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr. 293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr. 109/2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;
- HCL nr. 425/2022 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință situate în Municipiul Constanta, str. Siretului nr. 17, compuse din: C1 = spațiu comercial + subsol(beci), în suprafață de 273,80 mp (din care beci în suprafață de 144,83 mp) identificat cu număr cadastral 228700-C1-U1 și C2 - spațiu comercial + dependințe, în suprafață de 65,19 mp identificat cu număr cadastral 228700-C2-U1, precum și terenul indiviz în suprafață totală de 198,90 mp, ce face obiectul prezentului caiet de sarcini.

Cap. I. Datele de identificare ale proprietarului

Proprietar: Municipiul Constanța
Adresă sediu: Bdul. Tomis nr.51, Constanța
Cod fiscal: 4785631
Telefon: : 0241/488151
Fax: 0241/488195
Email: contracte@primaria-constant.ro

Cap. II. Informații generale privind obiectul licitației

Obiectul procedurii de licitație îl constituie vânzarea prin licitație publică a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință situate în municipiul Constanta, str. Siretului nr.

17 precum și teren în suprafață indiviză de 198,90 mp.

Imobilul este proprietatea privată a municipiului Constanța conform HCL nr. 282/2010, anexa nr. 21 și este identificat cu număr cadastral: 228700-C1-U1-spațiu comercial în corp C1; 228700-C2-U1-corp C2, fiind intabulat în Cartea Funciară nr.: 228700-C1-U1-spațiu corp C1; 228700-C2-U1-corp C2, conform extrasului de carte funciară nr. _____, eliberat de OCPI Constanța.

Imobilul situat în Municipiul Constanta, str. Siretului nr. 17 este compus din: spații cu altă destinație decât aceea de locuință, C1 - spațiu comercial + subsol(beci), în suprafață de 273,80 mp (din care beci în suprafață de 144,83 mp) identificat cu număr cadastral 228700-C1-U1 și C2 - spațiu comercial + dependințe, în suprafață de 65,19 mp indentificat cu număr cadastral 228700-C2-U1, precum și terenul indiviz în suprafață totală de 198,90 mp

Cap. III. Condițiile și regimul de exploatare al imobilului

Reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil cu privire la destinațiile admise cu condiționări, destinațiile interzise, inclusiv datele cu privire la regimul tehnic ale acestuia, sunt înscrise în certificatul de urbanism nr. 170/09.01.2023 emis de Primăria municipiului Constanța în vederea vânzării, certificat ce se constituie anexă la caietul de sarcini. Certificatul de urbanism nr. 170/09.01.2023 s-a emis pentru VÂNZARE.

Cap. IV. Obligațiile privind protecția mediului

Cumpărătorul are obligația de a respecta reglementările prevăzute de legislația privind protecția mediului și de a obține toate licențele /avizele /acordurile /autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare.

Cap. V. Prețul minim de pornire a licitației

Prețul minim de pornire a licitației publice, este valoarea de 164.571 euro, valoare fără TVA, din care valoarea alocată terenului în suprafață indiviză de 198,90 mp este de 90.100 euro, stabilit prin raportul de evaluare nr. 905/08.09.2023, întocmit de SC PRIMOVAL SRL aflat sub contract de prestări servicii de evaluare cu societatea Administrația Fondului Imobiliar S.R.L., în ceea ce privește valoarea terenului, raportul de evaluare pentru raportarea financiară (valoare de inventar) nr. 236/26.04.2023, înregistrat la Primăria Municipiului Constanța cu nr. 64761/28.04.2023, întocmit de S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS SRL și raportul de evaluare pentru raportarea financiară (valoare de inventar) întocmit de S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS SRL cu nr. 238/26.04.2023, înregistrat la Primăria Municipiului Constanța cu nr. 84764/28.04.2023, în ceea ce privește valoarea construcțiilor.

TVA-ul se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare la data efectuării operațiunii.

Cap. VI. Condiții de încheiere a contractului

În baza hotărârii Consiliului local privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului situat în Municipiul Constanta, str. Siretului nr. 17 este compus din: spații cu altă destinație decât aceea de locuință, C1 - spațiu comercial + subsol(beci), în suprafață de 273,80 mp (din care beci în suprafață de 144,83 mp) identificat cu număr cadastral 228700-C1-U1 și C2 - spațiu comercial + dependințe, în suprafață de 65,19 mp indentificat cu număr cadastral 228700-C2-U1, precum și terenul indiviz aferent în suprafață totală de 198,90 mp, a procesului verbal de deschidere și a procesului verbal de evaluare și adjudecare a licitației, după achitarea în termen de maxim 30 de zile calendaristice a prețului integral la care se adaugă TVA în conformitate cu legislația în vigoare și a celorlalte obligații de plată izvorâte din procedura de vânzare, se va încheia contractul în formă autentică.

Câștigătorul licitației este obligat să respecte clauzele impuse prin actul juridic ce urmează a se încheia în formă autentică.

Cap. VII. Natura și cuantumul garanției solicitate de vânzător

Garanția de participare este obligatorie și reprezintă 10% din prețul minim de pornire a licitației respectiv 16.457,1 euro. Plata garanției de participare se va face în lei, la cursul de referință pentru euro comunicat de BNR în data plății. Garanția de participare este valabilă pentru o singură licitație și se poate achita prin virament bancar în contul RO 29TREZ2315006XXX000443 deschis la Trezoreria municipiului Constanța cod fiscal 4785631 sau altă formă de plată (on line, etc).

Garanția de participare, constituită de ofertantul desemnat necâștigător se returnează de către autoritatea administrației publice locale în cel mult 15 zile lucrătoare de la data desemnării ofertantului câștigător.

Pentru ofertantul desemnat câștigător, garanția de participare la licitație se va restitui după perfectarea în formă autentică a contractului de vânzare.

În cazul în care cumpărătorul renunță să încheie contractul în perioada cuprinsă între momentul adjudecării terenului prin licitație publică și momentul încheierii acestuia în formă autentică, cumpărătorului nu i se restituie suma consemnată cu titlu de garanție de participare. Imobilul în cauză va fi scos la o nouă licitație publică.

În situația în care cumpărătorul întârzie perfectarea contractului de vânzare, din culpă proprie, i se vor aplica penalități de 1% din valoarea contractului, care se vor reține din garanția de participare.

În situația în care câștigătorul licitației renunță să încheie contractul de vânzare, acesta va datora municipiului Constanța daune de 10% din valoarea contractului.

Cap. VIII. Condiții specifice impuse de natura bunului

Contractul de vânzare se va încheia sub condiția obligativității cumpărătorului de a respecta reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil dobândit de la municipiul Constanța, așa cum au fost prevăzute în Certificatul de urbanism nr.170/09.01.2023, precum și obligația respectării Legii nr. 50/1991, republicată, cu

modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Schimbarea/ modificarea funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice se va putea face cu acordul vânzătorului în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la avizare și autorizare, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare și sub rezerva plății către municipiul Constanța a eventualei diferențe de preț rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noilor reglementări urbanistice pentru care se dorește autorizarea.

Cap. IX. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun într-un singur exemplar, în plicuri sigilate și netransparente, unul exterior și unul interior, la Centrul de Informare pentru Cetățeni - biroul nr. 4, situat la City Park Mall - Bdul. Alex. Lăpușeanu nr. 116 C, până la data limită stabilită în anunțul procedurii și se vor înregistra în ordinea primirii acestora.

Oferta trebuie semnată de către ofertant și are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului. Termenul de valabilitate al ofertei este de minim 90 de zile de la data semnării acesteia.

Persoana interesată are obligația vizualizării bunului imobil ce face obiectul licitației și de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită în documentația de atribuire sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire.

Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele, precum și modul de elaborare și prezentare sunt precizate în fișa de date a procedurii (Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare prin licitație publică).

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, vânzătorul anulează procedura de licitație.

Cap. X. Clauze juridice și financiare

În conformitate cu prevederile HCL nr.293/31.08.2021, achitarea prețului de vânzare, precum și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedura de vânzare prin licitație (raport de evaluare, documentații cadastrale, nr. stradal, etc.) se va face integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, în termen de 30 de zile calendaristice de la data desemnării ofertantului câștigător.

Câștigătorul licitației este obligat să respecte clauzele impuse prin actul juridic ce urmează a se încheia în formă autentică. Câștigătorul licitației are obligația să suporte toate cheltuielile ocazionate de procedura de vânzare prin licitație publică (raport de evaluare, documentații cadastrale, nr. stradal, etc.) după adjudecare și înainte de transmiterea documentației la biroul notarial ales de câștigătorul licitației. Câștigătorul licitației are obligația să achite contravaloarea taxelor și a celorlalte obligații financiare ocazionate de autentificarea notarială a contractului de vânzare.

Ofertanții au obligația de a vizita imobilul ce face obiectul licitației și de a observa starea acestuia, înainte de depunerea actelor în vederea participării la licitație.

Oferta declarată câștigătoare nu poate fi modificată și constituie parte integrantă a contractului de vânzare care urmează a fi încheiat.

Cap. XI. Dispoziții finale

Condițiile cu privire la modul de organizare a licitației sunt detaliate în fișa de date a procedurii (Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare prin licitație publică).

Prin înscrierea la licitație și depunerea ofertei, toate condițiile impuse prin documentația de atribuire se consideră însușite de către ofertanți.

Organizatorul licitației va anunța în scris, cu confirmare de primire, toți ofertanții cu privire la rezultatul licitației publice.

Procedura licitației publice poate fi contestată la Tribunalul Constanța, Secția de contencios administrativ și fiscal, în termenele și condițiile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Condițiile cu privire la modul de organizare a licitației sunt detaliate în instrucțiuni.

Contravaloarea caietului de sarcini este de 200 lei și nu se restituie.

Prezentul caiet de sarcini face parte intergarntă din contractul de vânzare-cumpărare.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

ALEXANDRU-MARIAN
HAZIRU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
FULVIA-ANTONELA DINESCU

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE PENTRU VÂNZAREA UNUI BUN IMOBIL SITUAT ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

Cap. I. INFORMAȚII GENERALE

I.1. Date de identificare privind organizatorul procedurii:

Municipiul Constanța

Adresa: Constanța, Bd. Tomis nr. 51

Cod fiscal: 4785631

Telefon: 0241/488151

Fax: 0241/488195

Email: contracte@primaria-constanta.ro

I.2. Obiectul procedurii de licitație:

Obiectul procedurii de licitație îl constituie vânzarea prin licitație publică a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință situate în Municipiul Constanța, str. Siretului nr. 17, compuse din: C1 – spațiu comercial + subsol(beci), în suprafață de 273,80 mp (din care beci în suprafață de 144,83 mp) identificat cu număr cadastral 228700-C1-U1 și C2 - spațiu comercial + dependințe, în suprafață de 65,19 mp indentificat cu număr cadastral 228700-C2-U1, precum și terenul indiviz în suprafată totală de 198,90 mp.

Imobilul este proprietatea privată a municipiului Constanța conform hotărârii consiliului local nr. 282/2010 anexa 21 și este identificat cu număr cadastral 228700-C1-U1 și număr cadastral 228700-C2-U1, conform extrasului de carte funciară nr.237975/12.12.2022, eliberat de OCPI Constanța.

Cap. II. INFORMAȚII DESPRE LICITAȚIE

II. 1. Tipul licitației:

Vânzarea se face prin licitație publică.

II. 2. Data și locul desfășurării licitației:

Licitația publică va avea loc la data și ora stabilite prin anunțul de licitație la sediul Primăriei municipiului Constanța, Bd. Tomis nr.51.

II. 3. Termenul de depunere a ofertelor:

Ofertele, în plic sigilat, se depun la Centrul de Informare pentru Cetățeni - biroul nr.4, situat la City Park Mall – Bdul. Alex. Lăpușeanu nr.116 C, până la până

la data și ora stabilite prin anunțul de licitație.

Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită în documentația de atribuire sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

Ofertanții vor depune o singură ofertă redactată în limba română.

II. 4. Termenul de solicitare a clarificărilor:

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări cu privire la documentația de participare la licitație până la data și ora stabilite în anunțul de licitație.

Vânzătorul va răspunde până la data stabilită în anunțul de licitație.

Cap. III. PREȚUL MINIM DE PORNIRE A LICITAȚIEI

Prețul minim de pornire a licitației publice, este valoarea de 164.571 euro, valoare fără TVA, din care valoarea alocată terenului în suprafață indiviză de 198,90 mp este de 90.100 euro, stabilit prin raportul de evaluare actualizat nr. 905/08.09.2023, întocmit de SC PRIMOVAL SRL aflat sub contract de prestări servicii de evaluare cu societatea Administrația Fondului Imobiliar S.R.L., în ceea ce privește valoarea terenului, raportul de evaluare pentru raportarea financiară (valoare de inventar) nr. 236/26.04.2023, înregistrat la Primăria Municipiului Constanța cu nr. 64761/28.04.2023, întocmit de S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS SRL și raportul de evaluare pentru raportarea financiară (valoare de inventar) întocmit de S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS SRL cu nr. 238/26.04.2023, înregistrat la Primăria Municipiului Constanța cu nr. 84764/28.04.2023, în ceea ce privește valoarea construcțiilor. TVA-ul se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare la data efectuării operațiunii.

Cap. IV. CADRUL LEGAL AL ORGANIZĂRII LICITAȚIEI

Documentele ce stau la baza organizării licitației se compun din:

- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr. 293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr. 282/2010, privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa nr. 21;
- HCL nr. 425/2022 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință situat în Municipiul Constanța, str. Siretului nr.17;
- Certificat de urbanism nr.170/09.01.2023;
- Raport de evaluare emis de SC PRIMOVAL SRL sub nr. 905/08.09.2023, înregistrat la societatea A.F.I. S.R.L. sub nr. 7519/08.09.2023;
- Raport de evaluare pentru raportarea financiară (valoare de inventar) nr. 236/26.04.2023, înregistrat la Primăria Municipiului Constanța cu nr. 64761/28.04.2023, întocmit de S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS SRL;

- Raport de evaluare pentru raportarea financiară (valoare de inventar) întocmit de S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS SRL cu nr. 238/26.04.2023, înregistrat la Primăria Municipiului Constanța cu nr. 84764/28.04.2023,

Cap. V. TAXE ȘI GARANȚII

Taxa de participare la licitație în cuantum de 1000 lei este nereturnabilă; se poate achita prin virament bancar în contul RO 34TREZ23121360250XXXXX deschis la Trezoreria municipiului Constanța cod fiscal 4785631 sau altă formă de plată (on line, etc).

Garanția de participare este obligatorie și reprezintă 10% din prețul minim de pornire a licitației, respectiv 16.457,1 euro. Plata garanției de participare se va face în lei, la cursul de referință pentru euro comunicat de BNR în data plății. Garanția de participare este valabilă pentru o singură licitație și se poate achita prin virament bancar în contul RO 29TREZ2315006XXX000443 deschis la Trezoreria municipiului Constanța cod fiscal 4785631 sau altă formă de plată (on line, etc).

Nicio ofertă nu va fi luată în considerare dacă nu va fi însoțită de garanția de participare, taxa de participare și contravaloarea documentației de licitație (caiet de sarcini, instrucțiuni și formularele tip).

Cap. VI. CONTRAVALOAREA DOCUMENTAȚIEI DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Documentația privind organizarea licitației și formularistica necesară se pot procura de la Centrul de Informare pentru Cetățeni - biroul nr. 4, situat la City Park Mall – Bdul. Alex. Lăpușneanu nr. 116 C, până la data stabilită în anunțul de licitație.

Întreaga documentație de atribuire (caiet de sarcini, fișa de date, formulare) sunt puse la dispoziția solicitanților în baza unei cereri formulate și înregistrate și a achitării contravalorii de 100 lei. Contravaloarea documentației nu se restituie.

Cap. VII. CONDIȚII DE PARTICIPARE

La licitație poate participa orice persoană fizică sau juridică, română sau străină. Numărul de participanți este nelimitat.

Nr. crt	Denumire document	Persoana fizică
1	Act de identitate valabil, în copie, iar la data desfășurării licitației se va prezenta și originalul	
2	Dovada achitării documentației de participare la licitație	
3	Dovada depunerii: -garanției de participare la licitație, -taxei de participare,	

	-contravalorii documentației de licitație	
4	Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la bugetul de stat	
5	Certificat fiscal, privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la bugetul local	
6	Declarație privind eligibilitatea – formular tip 1a	
7	Declarație privind evitarea conflictului de interese - formular tip 2a	
8	Declarație de participare - formular tip 3a	
9	Fișa ofertantului - formular tip 4a	
10	Declarație privind vizitarea imobilului - formular tip 6a	
11	Cerere de cumpărare a documentației aferente licitației publice - formular tip 7a	
12	Declarație pe proprie răspundere privind dreptul de participare la licitație conform art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare – formular tip 8a	
13	Declarație pe proprie răspundere privind respectarea obligațiilor de protecția mediului și de obținere a licențelor/avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare – formular tip 9a	
14	Caietul de sarcini însoțit prin semnătură, însoțit de anexă (certificatul de urbanism)	

Documentele vor fi îndosariate, depuse în plicul exterior, netransparent, sigilat. Documentele vor fi prezentate în original sau copie (cu inscripția Conform cu originalul, după caz, precum și semnătura). Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la eliminarea din procedură.

A2. Propunerea financiară (prezentată în plicul interior):

Oferta de preț propriu-zisă va fi elaborată în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Propunerea financiară (Formular de ofertă - formular tip 5a) va fi prezentată în plicul interior, sigilat, care va fi înscris cu denumirea ofertantului, domiciliul acestuia și înscrisul "Propunere Financiară".

Plicul cu propunerea financiară (plicul interior) va fi sigilat și introdus în plicul exterior împreună cu documentația de calificare.

B.1 Pentru înscrierea la licitație, persoanele juridice vor depune următoarele documente de calificare (prezentate în plicul exterior): Nr.crt.Denumire document
Persoana juridică

Nr. crt	Denumire document	Persoana juridică
1	Act constitutiv al societății, în copie legalizată	

2	Dovada achitării documentației de participare la licitație	
3	Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, din care să reiasă faptul că ofertantul nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare	
4	Dovada depunerii: -garanției de participare la licitație, -taxei de participare, -contravalorii documentației de licitație	
5	Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la bugetul de stat	
6	Certificat fiscal, privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la bugetul local	
7	Declarație privind eligibilitatea - formular tip 1b	
8	Declarație privind evitarea conflictului de interese - formular tip 2b	
9	Declarație de participare - formular tip 3b	
10	Fișa ofertantului - formular tip 4b	
11	Declarație privind vizitarea imobilului - formular tip 6b	
12	Cerere de cumpărare a documentației aferente licitației publice - formular tip 7b	
13	Declarație pe proprie răspundere privind dreptul de participare la licitație conform art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare - formular tip 8b	
14	Declarație pe proprie răspundere privind respectarea obligațiilor de protecția mediului și de obținere a licențelor/avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare - formular tip 9b	
15	Caietul de sarcini însoțit prin semnătură, însoțit de anexă (certificatul de urbanism)	

Documentele vor fi îndosariate, depuse în plicul exterior, netransparent, sigilat. Documentele vor fi prezentate în original sau copie (cu inscripția Conform cu originalul, după caz, precum și semnătura). Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la eliminarea din procedură.

2. Propunerea financiară (prezentată în plicul interior):

Oferta de preț propriu-zisă va fi elaborată în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Propunerea financiară (Formular de ofertă - formular tip 5b) va fi prezentată în plicul interior, sigilat, care va fi înscris cu denumirea ofertantului, sediul social al acestuia și înscrisul "Propunere Financiară".

Plicul cu propunerea financiară (plicul interior) va fi sigilat și introdus în plicul exterior împreună cu documentația de calificare.

Cap. VIII. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE A OFERTANȚILOR

Declararea eligibilității ofertanților se stabilește de către Comisia de vânzare constituită prin hotărâre de consiliu.

Pot participa la licitație ofertanții, persoane fizice sau juridice, române sau străine, care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- au achitat toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv taxa de participare, garanția de participare, precum și contravaloarea documentației de licitație;
- au depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- fac dovada achitării la zi a obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- persoanele juridice fac dovada că nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ – teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Cap. IX. CRITERIILE DE ATRIBUIRE ALE CONTRACTULUI ȘI PONDERILE APLICATE

Criteriile de atribuire ale contractului și ponderile acestora sunt următoarele:

- cel mai mare preț oferit: pondere 40%;
- capacitatea economico – financiară a ofertanților (dovedită prin extrase bancare sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației): pondere 10%;
- protecția mediului înconjurător: pondere 20%;
- condiții specifice impuse de natura bunului supus procedurii de vânzare: pondere 30%.

Pentru criteriul de atribuire de la lit. a) "cel mai mare preț oferit" (P1) punctajul se acordă astfel:

1) Punctajul maxim (Pmax) se acordă ofertei cu cea mai mare valoare a prețului (Vmax);

2) Pentru celelalte oferte, punctajul acordat (Pn) se calculează astfel:

- $P_n = (V_n / V_{max}) \times P_{max}$, unde V_n = valoarea prețului oferit de ofertant pentru care se calculează punctajul. Nu se acceptă ofertele care au un nivel al prețului mai mic decât nivelul prețului de pornire al licitației.

Pentru celelalte 3 criterii (P2, P3, P4), punctajul se acordă de către Comisia de vânzare/regiile autonome/societățile comerciale, pe baza aprecierii obiective a conținutului ofertei, putându-se acorda maxim 30% și minim 0% în funcție de fiecare criteriu.

PUNCTAJ TOTAL = $P_1 \times 40\% + P_2 \times 10\% + P_3 \times 20\% + P_4 \times 30\%$

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, Comisia de vânzare stabilind punctajul fiecărei oferte.

Cap. X. REGULI PRIVIND OFERTA

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la Centrul de Informare pentru Cetățeni situat la City Park Mall – Bdul. Alex. Lăpușneanu nr. 116 C, în plicuri sigilate și netransparente, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, până la data limită stabilită în anunțul procedurii și se vor înregistra în ordinea primirii acestora.

Plicul exterior va trebui să conțină următoarele documente:

- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Pe plicul exterior se va menționa obiectul licitației pentru care este depusă oferta:

"Către Primăria municipiului Constanța, Bdul. Tomis nr. 51

Ofertă pentru licitația publică privind vânzarea spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Siretului nr. 17, compus din:

–C1 – spațiu comercial + depozit (beci) în suprafață de 273,80 mp (din care beci în suprafața de 144,83 mp) identificat cu număr cadastral 228700-C1-U1,

–C2 - spațiu comercial + dependințe, în suprafață de 65,19 mp indentificat cu număr cadastral 228700-C2-U1,

–teren în suprafață totală indiviză de 198,90 mp,

A nu se deschide înainte de data și ora stabilite pentru licitație"

Pe plicul interior care va cuprinde oferta propriu zisă, se va menționa "Oferta financiară". Acesta va fi închis, sigilat și marcat cu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia și va fi introdus în plicul exterior, alături de documentația de participare la licitație.

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, care trebuie să fie semnat de către ofertant. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate. Termenul de valabilitate al ofertei este de minim 90 de zile de la data semnării acesteia.

Riscurile legate de transmiterea ofertelor, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită în documentația de atribuire sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

Ofertele depuse se vor păstra sigilate până la data și ora licitației, când vor fi preluate de Comisia de vânzare, pentru deschiderea lor.

Comisia de vânzare are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de către ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate. Solicitarea clarificărilor este propusă de către comisia de vânzare și se transmite de către vânzător ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de vânzare.

Ofertanții au obligația de a răspunde la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acestora.

Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să favorizeze vreun ofertant.

În baza procesului verbal semnat de către comisia de vânzare și de ofertanți, comisia de vânzare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de vânzare, autoritatea contractantă informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Cap. XI. DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE PUBLICĂ

Licitatia publică este valabilă dacă, în urma publicării anunțului de licitație, au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile. În situația în care nu este îndeplinită această condiție, licitația se va anula și se va organiza o nouă licitație publică, cu respectarea regulilor privind oferta, prin publicarea unui nou anunț, după trecerea a cel puțin 10 zile de la data precedentei.

Vânzătorul va publica anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet sau prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

Oferta financiară va conține prețul ofertat, care nu va fi inferior prețului minim de pornire stabilit prin caietul de sarcini și în prezentele instrucțiuni. Lipsa plicului interior cu formularul de ofertă, conduce la descalificarea ofertantului.

Prezența ofertanților sau reprezentanții împuterniciți ai acestora este obligatorie. Neprezentarea în sală, la data și ora pentru începerea licitației duce la descalificarea ofertelor.

Ofertele se vor deschide la data și ora stabilite în anunțul de licitație și în prezentele instrucțiuni la sediul organizatorului licitației, doar în prezența Comisiei de vânzare și a ofertanților sau reprezentanților împuterniciți ai acestora.

Comisia de vânzare, prin Președintele ales, anunță deschiderea licitației și prezintă, în mod succint, prevederile legale în materie, procedura de desfășurare a licitației și a imobilului ce face obiectul licitației. Membrii comisiei de vânzare completează o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere.

Se începe licitația parcurgându-se următoarele etape:

- se face prezența ofertanților (în baza cărții de identitate și a actului de reprezentare) și a membrilor comisiei de evaluare, consemnată în procesul verbal de deschidere a licitației;

- se verifică integritatea plicurilor în care s-au depus ofertele, în cazul în care plicurile sunt sigilate, fapt recunoscut de către ofertanți, se trece la deschiderea plicurilor exterioare, în ședința publică;

- după analizarea conținutului plicului exterior (verificarea existenței tuturor documentelor solicitate prin caietul de sarcini și instrucțiunile pentru ofertanți, a

actelor doveditoare de plată a garanției, a taxei de participare și a contravalorii documentației de participare la licitație, secretarul comisiei de vânzare întocmește procesul verbal în care se precizează rezultatul analizei. Plicurile interioare se deschid numai după semnarea acestui proces verbal de către toți membrii comisiei de vânzare și de către ofertanți;

- sunt considerate valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației;

- în urma analizării ofertelor de către comisia de vânzare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei întocmește un proces verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de vânzare, precum și de ofertanții participanți la licitație, atât cei admiși, cât și cei respinși. Refuzul de a semna procesul verbal de licitație de către unul dintre ofertanți nu afectează valabilitatea acestuia. În cadrul procesului verbal de licitație este consemnat refuzul semnării, precum și orice altă observație. În cazuri justificate Comisia de vânzare elaborează propunere de anulare a licitației;

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de vânzare, organizatorul procedurii de licitație va informa în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Comisia de vânzare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de criteriile de atribuire stabilite în documentația pentru licitație. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

Pe baza evaluării ofertelor, secretarul Comisiei de vânzare întocmește procesul verbal de evaluare și adjudecare care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului verbal, Comisia de vânzare va înainta, în termen de 1 zi lucrătoare, ordonatorului principal de credite spre aprobare, raportul cu privire la rezultatul procedurii de licitație.

Vânzătorul are obligația de a încheia contractul de vânzare-cumpărare cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Vânzătorul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

De asemenea, vânzătorul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. În cadrul acestei comunicări, vânzătorul are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate, iar pe ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost

declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

În baza hotărârii Consiliului local privind aprobarea vânzării imobilului prin licitație și a procesului verbal de evaluare și adjudecare, se va încheia contractul de vânzare cumpărare, în formă autentică, la un notar public, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

Contractul de vânzare se va încheia sub condiția obligativității cumpărătorului de a respecta reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil dobândit de la municipiul Constanța, așa cum au fost prevăzute în certificatul de urbanism și raportul de evaluare ce au stat la baza adoptării hotărârii de vânzare a Consiliului local al municipiului Constanța.

Cumpărătorul are la dispoziție un termen de maxim 30 de zile de la data adjudecării pentru achitarea integrală a prețului vânzării, la care se adaugă TVA-ul conform legislației în vigoare, precum și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedură.

În situația vânzărilor prin licitație publică în cazul în care cumpărătorul renunță să încheie contractul în perioada cuprinsă între momentul adjudecării terenului prin licitație publică și momentul încheierii acestuia în formă autentică, cumpărătorului nu i se restituie suma consemnată cu titlu de garanție de participare. Imobilul în cauză va fi scos la o nouă licitație publică.

În situația în care cumpărătorul întârzie perfectarea contractului de vânzare, din culpă proprie, i se vor aplica penalități de 1% din valoarea contractului, care se vor reține din garanția de participare.

În cazul în care cumpărătorul renunță să încheie contractul de vânzare, acesta va datora municipiului Constanța daune de 10% din valoarea contractului.

CAP. XII. DEPUNEREA, SOLUȚIONAREA ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

Ofertanții participanți la licitație, care apreciază că nu au fost respectate prevederile procedurii de licitație, pot face contestație. Aceasta se formulează în scris și se înregistrează la Centrul de Informare pentru Cetățeni situat la City Park Mall – Bdul. Alex. Lăpușeanu nr. 116 C.

Contestatarii nemulțumiți de răspunsul primit, se pot adresa Secției de Contencios Administrativ și Fiscal a Tribunalului Constanța, strada Traian nr. 31, email: tr-ct-contencios-reg@just.ro, telefon 0241/617413, fax 0241/617413, în termenele și condițiile Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

ALEXANDRU-MARIAN MAZÎRU



OFERTANTUL (P.F.)

(nume, domiciliu, tel/fax)

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA - ANTONELA DINESCU



Formular tip 1a

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul _____, domiciliat în _____, str./bd. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____, telefon _____, în calitate de ofertant la procedura de licitație publică a imobilului, situat în municipiul Constanța, Str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate de _____, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că:

a) nu sunt în stare de insolvență sau faliment;

b) mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetul central și local, în conformitate cu prevederile legale în vigoare până la termenul limita de depunere al ofertei;

c) prezint informațiile solicitate de către autoritatea contractantă în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție, și am achitat toate taxele în vederea participării la licitație.

2. Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră.

3. Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data: _____

Ofertant

(semnătură)

Formular tip 1b

OFERTANTUL (S.C.)

(denumire, sediu, telefon/fax)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

S.C. _____, cu sediul social în _____, str./bd. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, CUI _____, J _____/_____/_____, legal reprezentată prin domnul/doamna _____, în calitate de ofertant la procedura de licitație publică a imobilului, situat în municipiul Constanța, Str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate de _____, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că:

- a) nu suntem în stare de lichidare, dizolvare, insolvență sau faliment;
 - b) ne-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetul central și local, în conformitate cu prevederile legale în vigoare până la termenul limita de depunere al ofertei;
 - c) prezentăm informațiile solicitate de către autoritatea contractantă în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție, și am achitat toate taxele în vederea participării la licitație.
2. Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră.
3. Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data : _____

Ofertant

(semnătură)

Formular tip 2a

OFERTANTUL (P.F.)

(nume, adresa, telefon/fax)

DECLARAȚIE

privind evitarea conflictului de interese

Subsemnatul _____, domiciliat în _____, str./bd. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____, telefon _____, în calitate de ofertant la procedura de licitație publică a imobilului, situat în municipiul Constanța, Str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate de _____, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu mă aflu în nicio situație de conflict de interes dintre cele reglementate de prevederile art.321 ale OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Data _____

Ofertant

(semnătură)

Formular tip 2b

OFERTANTUL (S.C.)

(denumire, sediu, telefon/fax)

DECLARAȚIE
privind evitarea conflictului de interese

S.C. _____, cu sediul social în
_____, str./bd. _____, nr. _____, bl. _____,
sc. _____, ap. _____, CUI _____, J _____/_____/_____, legal
reprezentată prin domnul/doamna _____, în calitate de
oferant la procedura de licitație publică a imobilului, situat în municipiul Constanța,
Str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, cu reglementările și
funcțiunile urbanistice aprobate de _____, declar pe propria
răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu mă aflu în
nicio situație de conflict de interes, dintre cele reglementate de prevederile art.321
ale OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările
ulterioare.

Data _____

Oferant

(semnătură)

Formular tip 3a

OFERTANTUL (P.F.)

(nume, adresa, telefon/fax)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Subsemnatul _____, domiciliat în _____, str./bd. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____, telefon _____, doresc să particip la licitația publică privind vânzarea imobilului situat în municipiul Constanța, Str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate de _____.

Declar că am luat la cunoștință de condițiile impuse prin documentele licitației, de starea fizică a imobilului, de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în documentația de licitație/caietul de sarcini și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor, declar că voi participa personal sau voi împuternici notarial un reprezentant să mă reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____

Ofertant

(semnătură)

Formular tip 3b

OFERTANTUL (S.C.)

(denumire, sediu, telefon/fax)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

S.C. _____, cu sediul social în _____, str./bd. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, CUI _____, J _____/_____/_____, legal reprezentată prin domnul/doamna _____, doresc să particip la licitația publică privind vânzarea imobilului situat în municipiul Constanța, Str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate de _____.

Declar că am luat la cunoștință de condițiile impuse prin documentele licitației, de starea fizică a imobilului, de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în documentația de licitație/caietul de sarcini și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor, declar că voi participa personal sau voi împuternici un reprezentant autorizat să mă reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____

Ofertant

(semnătură)

Formular tip 4a

OFERTANTUL (P.F.)

(nume, adresa, telefon/fax)

FIȘA OFERTANTULUI

Pentru licitația publică organizată în vederea cumpărării imobilului situat în Constanța, Str. _____ nr._____, în suprafață de _____mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate de _____

Ofertant _____

Adresa _____

BI/CI _____

Banca _____

Nr. cont (pentru restituirea garanției) _____

Telefon _____

Fax _____

E-mail _____

Data _____

Ofertant

(semnătură)

Formular tip 4b

OFERTANTUL (S.C.)

(denumire, sediu, telefon/fax)

FIȘA OFERTANTULUI

Pentru licitația publică organizată în vederea cumpărării imobilului situat în Constanța, Str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate de _____

Ofertant _____

Sediul societății _____

Reprezentant legal _____

Cod fiscal _____

Nr. înregistrare la Registrul Comerțului _____

Certificat de înmatriculare _____

Banca _____

Nr. cont (pentru restituirea garanției) _____

Telefon _____

Fax _____

E-mail _____

Data _____

Ofertant

(semnătură)

Formular tip 5a

OFERTANTUL (P.F.)

(nume, adresa, telefon/fax)

FORMULAR DE OFERTĂ

Pentru imobilul situat în municipiul Constanța, Str. _____
nr._____, în suprafață de _____ mp, cu reglementările și funcțiunile
urbanistice aprobate de _____, supus vânzării prin licitație publică
organizată de Primăria municipiului Constanța, la data de _____ ora
_____, oferim un preț de _____ (prețul se va exprima
în euro, cifre și litere), fără T.V.A.

În situația în care oferta mea va fi declarată câștigătoare în urma licitației
publice mă oblig să achit contravaloarea prețului de vânzare în termenul stabilit prin
caietul de sarcini.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____ (90 de zile)

Data _____

Ofertant

(semnătură)

Formular tip 5b

OFERTANTUL (S.C.)

(denumire, sediu, telefon/fax)

FORMULAR DE OFERTĂ

Pentru imobilul situat în municipiul Constanța, Str. _____
nr._____, în suprafață de _____mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice
aprobate de _____, supus vânzării prin licitație publică organizată
de Primăria municipiului Constanța, la data de _____ ora _____ și oferim
un preț de _____ (prețul se va exprima în euro, cifre și
litere), fără TVA.

În situația în care oferta mea va fi declarată câștigătoare în urma licitației
publice, ne obligăm să achităm contravaloarea prețului de vânzare în termenul
stabilit prin caietul de sarcini.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____(90 de zile)

Data _____

Ofertant

(semnătură)

Formular tip 6a

OFERTANTUL (P.F.)

(nume, adresa, telefon/fax)

DECLARAȚIE PRIVIND VIZITAREA IMOBILULUI

Subsemnatul _____, domiciliat în _____, str./bd. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____, telefon _____, declar prin prezenta că am vizitat imobilul situat în _____, în suprafață de _____ mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate de _____, supus vânzării prin licitație publică organizată de Primăria municipiului Constanța, la data de _____ ora _____.

Declar pe propria răspundere, că am inspectat imobilul, am observat starea faptică a acestuia, nu am obiecțiuni și îmi prezint oferta de cumpărare în cunoștință de cauză.

Data _____

Ofertant

(semnătură)

Formular tip 6b

OFERTANTUL (S.C.)

(denumire, sediu, telefon/fax)

DECLARAȚIE PRIVIND VIZITAREA IMOBILULUI

S.C. _____, cu sediul social în _____, str./bd. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, CUI _____, J _____/_____/_____, legal reprezentată prin domnul/doamna _____, declar prin prezenta că am vizitat imobilul situat în _____, în suprafață de _____ mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate de _____, supus vânzării prin licitație publică organizată Primăria municipiului Constanța, la data de _____ ora _____.

Declar pe propria răspundere, că am inspectat imobilul, am observat starea faptică a acestuia, nu am obiecțiuni și îmi prezint oferta de cumpărare în cunoștință de cauză.

Data _____

Ofertant

(semnătură)

Formular tip 7a

OFERTANTUL (P.F.)

(nume, adresa, telefon/fax)

CĂTRE
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

Subsemnatul _____, domiciliat în
_____, str./bd. _____, nr. _____,
bl. _____, sc. _____, ap. _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____,
telefon _____, solicit cumpărarea documentației de licitație publică
pentru terenul situat în municipiul Constanța, Str. _____ nr. _____, în
suprafață de _____ mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate
de _____.

Data _____

Ofertant

(semnătură)

Formular tip 7b

OFERTANTUL (S.C.)

(denumire, sediu, telefon/fax)

CĂTRE
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

S.C. _____, cu sediul social în
_____, str./bd. _____, nr. _____, bl. _____,
sc. _____, ap. _____, CUI _____, J _____/_____/_____,
telefon: _____, legal reprezentată prin domnul/doamna
_____, solicit cumpărarea documentației de licitație publică
pentru terenul în suprafață de _____ mp, situat în municipiul Constanța,
Str. _____ nr. _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice
aprobate de _____.

Data _____

Ofertant

(semnătură)

Formular tip 8a

OFERTANTUL (P.F.)

(nume, adresa, telefon/fax)

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

privind dreptul de participare la licitație conf. art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Subsemnatul _____,
domiciliat în _____, str./bd. _____,
nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, identificat cu BI/CI,
seria _____, nr. _____, telefon _____, în calitate de ofertant la
licitația publică privind vânzarea imobilului situat în municipiul Constanța,
Str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, cunoscând prevederile
art. 326 din Legea nr. 286/17.07.2009, actualizată, privind Codul Penal - Falsul în
declarații, precum și ale art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul
administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

DECLAR PE PROPRIA RĂSPUNDERE, că nu am participat în ultimii 3 ani la
nicio licitație publică privind bunurile statului sau ale unităților administrativ -
teritoriale, unde să fi fost desemnat câștigător și din culpă proprie, nu am încheiat
contractul ori nu am plătit prețul.

Data _____

Ofertant

(semnătură)

Formular tip 8b

OFERTANTUL (S.C.)

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

privind dreptul de participare la licitație conf. art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

S.C. _____, cu sediul social în _____, str./bd. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, CUI _____, J _____/_____/_____, legal reprezentată prin domnul/doamna _____, participant la licitația publică privind vânzarea imobilului situat în municipiul Constanța, Str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, cunoscând prevederile art. 326 din Legea nr. 286/17.07.2009, actualizată, privind Codul Penal - Falsul în declarații, precum și ale art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

DECLAR PE PROPRIA RĂSPUNDERE, că nu am participat în ultimii 3 ani la nicio licitație publică privind bunurile statului sau ale unităților administrativ - teritoriale, unde să fi fost desemnat câștigător și din culpă proprie, nu am încheiat contractul ori nu am plătit prețul.

Data _____

Ofertant

(semnătură)

Formular tip 9a

OFERTANTUL (P.F.)

(nume, adresa, telefon/fax)

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

privind respectarea obligațiilor de protecția mediului și de obținere a licențelor/avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare

Subsemnatul

_____, domiciliat în
_____, str./bd. _____, nr. _____,
bl. _____, sc. _____, ap. _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____,
telefon _____, în calitate de ofertant la licitația publică privind
vânzarea imobilului situat în municipiul Constanța, Str. _____ nr. _____,
în suprafață de _____ mp,

DECLAR PE PROPRIA RĂSPUNDERE, cunoscând sancțiunile prevăzute de art.326 din Legea nr.286/17.07.2009, actualizată, privind Codul Penal - Falsul în declarații, că în situația în care oferta mea va fi declarată câștigătoare, mă oblig să obțin toate licențele/avizele/acordurile/autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare și totodată să respect reglementările privind protecția mediului.

Data _____

Ofertant

(semnătură)

Formular tip 9b

OFERTANTUL (S.C.)

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

privind respectarea obligațiilor de protecția mediului și de obținere a
licențelor/avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare

S.C. _____, cu sediul social în
_____, str./bd. _____, nr. _____, bl. _____,
sc. _____, ap. _____, CUI _____, J _____/_____/_____, legal
reprezentată prin domnul/doamna _____, în calitate de
oferant la licitația publică privind vânzarea imobilului situat în municipiul Constanța,
Str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp,

DECLAR PE PROPRIA RĂSPUNDERE, cunoscând sancțiunile prevăzute de art.
326 din Legea nr. 286/17.07.2009, actualizată, privind Codul Penal - Falsul în
declarații, că în situația în care oferta mea va fi declarată câștigătoare, mă oblig să
obțin toate licențele/avizele/acordurile/autorizațiile necesare, prevăzute de legislația
în vigoare și totodată să respect reglementările privind protecția mediului.

Data _____

Oferant

(semnătură)

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
ALEXANDRU - MARIAN IAZĂRU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

PRIMOVAL

Servicii profesionale de evaluare

ANEXĂ LA
HCL NR. 385/2023

ANEXA 11

S.C. PRIMOVALL S.R.L.

Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta

Jud. Constanta, 900118, Romania

CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004

Tel: +40 371 301.023/ 0723672997; Fax: +40 372 258.318

E-mail: primoval2007@yahoo.com

ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR S.R.
CONSTANȚA

INTRARE / IEȘIRE 4519
Ziua 08 Luna 09 Anul 2023

S.C. PRIMOVALL S.R.L.
Constanta
INTRARE Nr. 905
IEȘIRE Zi 08 Luna 09 An 2023

RAPORT DE EVALUARE

SPATIU COMERCIAL SI DEPOZIT

Adresa: strada Siretului nr. 17, municipiul Constanta, judetul Constanta

Numar cadastral: 228700-C1-U1- spatiu in corp C1; 228700-C2-U1- corp C2

Carte funciara: 228700-C1-U1- spatiu in corp C1; 228700-C2-U1- corp C2 UAT Constanta



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

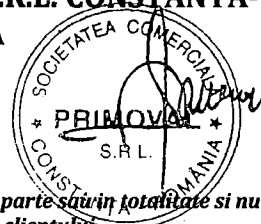
ALEXANDRU MIHAILA
MARIN

CLIENT: S.C. ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR S.R.L. CONSTANTA- CUI 2746784

PROPRIETAR: MUNICIPIUL CONSTANTA

UTILIZATORI : S.C. ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR S.R.L. CONSTANTA- CUI 2746784 si CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANTA

DATA EVALUARII: 07.09.2023



Datele, informatiile si continutul acestui raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al executantului si clientului

1. SINTEZA RAPORTULUI

Prezentul raport de evaluare se refera la activul **SPATIU COMERCIAL SI DEPOZIT**, situat in strada Siretului nr. 17, municipiul Constanta, judetul Constanta, compus din :

- Teren intravilan curti constructii in suprafata totala de 198,90 mp, detinut in cota indiviza:

Specificatie	Suprafata (mp)
teren intravilan curti constructii aferent spatiu comercial+depozit la parterul corpului C1	127,90
teren intravilan curti constructii aferent spatiu comercial+depozit C2	71,00

- Spatiu comercial + depozit la parterul corpului C1 ; clădire cu regim de inaltime subsol+parter+etaj; spatiul are suprafata utila de 128,70 mp (128,97 mp conform acte) si beci in suprafata utila totala de 144,83 mp
- Spatiu comercial +depozit C2, cladire cu regim de inaltime parter cu suprafata construita de 71,00 mp si suprafata utila de 65,19 mp

Proprietatea supusa evaluarii face parte dintr-un imobil compus din teren in suprafata totala de 248 mp , constructie corp C1 cu regim de inaltime S+P+E (cu suprafata construita totala de 177 mp, suprafata desfasurata totala de 531 mp si suprafata utila totala de 424,30 mp la care se adauga balcoane la etaj in suprafata totala de 7,27 mp) si corp C2 cu regim de inaltime P (cu suprafata construita de 71 mp si suprafata utila de 65,19 mp).

La parterul constructiilor de mai sus se afla proprietatea evaluata iar la etajul corpului C1 se mai afla 3 apartamente (un apartament in suprafata utila de 29,49 mp, proprietate privata; un apartament in suprafata utila de 25,40 mp proprietate privata si un apartament in suprafata de 50,11 mp proprietatea Municipiului Constanta)

Proprietatii evaluate NU ii revin cote parti comune din imobilul apartinator , asa cum reiese din foaia de avere aferenta documentatiei de cadastru intocmita de Iordache Neculae in noiembrie 2010 si pusa la dispozitia evaluatorului de catre client.

In conformitate cu Expertiza tehnica privind starea structurii de rezistenta a imobilului intocmit de Dl expert tehnic Dr Ing Radu Damian in februarie 2019 cladirea se incadreaza in clasa de risc seismic RsII (in eventualitatea actiunii unui seism de intensitatea celui de proiectare imobilul poate suferi degradari structurale majore dar pierderea stabilitatii este putin probabila).

Concluziile raportului de expertiza tehnica arata ca sunt necesare urmatoarele interventii de consolidare a structurii imobilului existent:

- camasuirea cu beton armat a fundatiilor existente sau marirea suprafetei bazei de rezemare pe teren a acestora astfel incat presiunea efectiva pe teren sa se reduca sub rezistenta critica a loess-ului de Constanta pana la care terenul de fundare nu se taseaza suplimentar in caz de umezire
- se vor introduce centuri si stalpisorii de beton armat in zidurile portante existente; alternativ se poate introduce o structura de rigidizare suplimentara la interiorul imobilului

- se vor reface in totalitate planseele peste subsolul partial, parter si etaj -din placa de beton armat turnat monolit- si sarpanta de lemn a acoperisului
- se vor reface in totalitate pardoselile , finisajele la pereti, se va inlocui tamplaria, refacerea instalatiilor interioare si a racordurilor, etc

Extras din raport expertiza tehnica :

" Avand in vedere amploarea lucrarilor (si costurilor) de interventie necesare in acest scop , comparativ cu rezultatele indoielnice, dpdv arhitectural, ce se pot obtine in urma acestora se recomanda desfiintarea in totalitate a imobilului existent si executia unui imobil nou...

O interventie strict locala, de consolidare a structurii imobilului numai pe suprafata subsolului si parterului imobilului examinat ... este deosebit de dificil de realizat deoarece aceasta ar include si refacerea in totalitate a planseului peste parter, etajul fiind locuit de alti proprietari/chiriasi care ar trebui evacuate pe durata desfasurarii lucrarilor.

Costurile lucrarilor de consolidare conform normelor actuale sunt de cca 70.000 euro la care se adauga costurile lucrarilor de refacere instalatii si finisaj- cca 100.000 euro . Rezultatele sunt indoielnice. Ar rezulta o constructie hibrida, cu partea superioara depreciata si parter refacut. Abordarea fireasca este de a se trata in ansamblu imobilul existent si sa se valorifice superior pozitia centrala a amplasamentului acestuia "- incheiat extras din raport expertiza tehnica

Nota : estimarea valorilor este la nivelul anului 2019, inainte de cresterea semnificativa a costurilor manoperei si materialelor in lucrarile de constructii

Proprietatea se afla in stare tehnica NESATISFACATOARE : grinzi de lemn de la planseu peste parter si sarpanta putrezite, tencuieli interioare si exterioare desprinse pe suprafete mari, fisuri si crapaturi in pereti, jgheaburi si burlane lipsa, tamplarie interioara si exterioara degradata in totalitate, instalatii interioare degradate in totalitate.

Identificarea proprietatii s-a realizat pe baza informatiilor inscrise in baza de date spatiale a OCPI- eTerra public, a planurilor si a documentelor puse la dispozitie de client- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru corectitudinea informatiilor avute la dispozitie.

La data evaluarii proprietatea analizata este detinuta de MUNICIPIUL CONSTANTA in baza urmatoarelor inscrieri :act administrativ nr. 49890/22.06.2012, HCL nr. 282/10.12.2010.

Proprietatea imobiliara este identificata dupa cum urmeaza :

- Numar cadastral : 228700-C1-U1- spatiu in corp C1; 228700-C2-U1- corp C2
- Cartea Funciara nr. : 228700-C1-U1- spatiu in corp C1; 228700-C2-U1- corp C2 UAT Constanta
- Numar inventar teren : 849
- Valoare inventar teren : 490.540,00 lei pentru o suprafata de 222,33 mp
- Numar inventar constructii : 11054
- Valoare inventar constructii (constructia C1- S+P si constructia C2): 367.443,00 lei

Utilizarea actuala a proprietatii evaluate : in conservare.

Utilizare impreuna cu alte active: utilizare independenta

Client : S.C. ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR S.R.L. CONSTANTA- CUI 2746784

Utilizatori ai raportului de evaluare : S.C. ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR S.R.L. CONSTANTA- CUI 2746784 si CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANTA.

Scopul raportului constă în estimarea valorii de piata / circulatie pentru pornirea licitatie de vanzare a proprietatii in conformitate cu prevederile HCL nr. 293/2021 si HCL nr. 53/2023

Tip valoare estimat: valoarea de piata (valoarea de circulatie)

Drepturi imobiliare evaluate: absolut (deplin)

Cea mai buna utilizare: comerciala; in conformitate cu adresa nr R133632/19.07.2022 emisa de Primaria Municipiului Constanta- Directia Generala Urbanism si Patrimoniu- Serviciul Planificare Urbana si Mediu si Certificatul de Urbanism nr. 170/09.01.2023: imobil amplasat in zona ZRL2b-locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul perimetrelor de protectie; utilizari admise: locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale in limita a maxim 25% din Ac

Data evaluarii: 07.09.2023

Rata de schimb valutar la data evaluarii: 1 Euro =4,9615 lei

Valorile estimate prin abordarile si metodele de evaluare utilizate sunt:

- Abordare prin venit: 151.900 €
- Abordare prin cost : 133.700 €

Abordarea prin piata nu a fost aplicata din cauza lipsei de informatii suficiente si credibile extrase din piata raportat la scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii evaluate.

Valoare estimata:

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piata estimata a activului SPATIU COMERCIAL SI DEPOZIT amplasat in strada Siretului nr. 17,municipiul Constanta, judetul Constanta, la data de 07.09.2023, exclusiv in conditiile prezentate in raport, este de:

Valoare de piata (valoarea de circulatie)	151.900 €	753.652 lei
Din care:		
- valoare alocata teren	90.100 €	447.031 lei
- valoare alocata cladire C1	49.900 €	247.579 lei
- valoare alocata cladire C2	11.900 €	59.042 lei

*valori exclusiv TVA ; valorile sunt valabile numai pentru reglementarile urbanistice prevazute in Certificatul de Urbanism nr. 170/09.01.2023 si tin seama de incadrarea constructiilor in grad seismic RslI



Valoarea nu include costurile vanzatorului sau costurile cumparatorului generate de transferul dreptului de proprietate si este fara corectii pentru orice taxe platibile de oricare parte , ca efect direct al tranzactiei .

Valoarea nu este un fapt cert ci este o opinie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ , in cadrul unui schimb, sau asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui active. Valoarea este subiectiva, reprezinta o estimare (predictie) si nu tine seama de responsabilitatile de mediu.

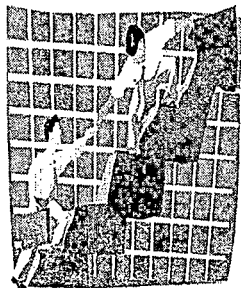
Raportul de evaluare este un document transmis de catre un consultant , catre boardul managerial al unei entitati care ia in considerare o posibila tranzactie , opinand despre justetea acelei tranzactii dintr-un punct de vedere financiar ; analiza este limitata la adecvarea sumei si nu la meritele strategice ale tranzactiei. Opinia comunicata in prezentul raport nu ofera o asigurare ca se obtine cel mai bun pret posibil, reprezentand doar o judecata impartiala , experta, si nu o declaratie de fapt.

Valoarea tine seama de concluziile Raportului de Expertiza tehnica privind starea structurii de rezistenta a imobilului intocmit de Dl expert tehnic Dr Ing Radu Damian in februarie 2019 care se presupune a fi corect si corespunzator situatiei actuale a proprietatii; calitatea de expert evaluator / expert tehnic judiciar in specializarea Evaluarea proprietatii imobiliare nu confera competente in expertiza tehnica privind structura de rezistenta a constructiilor.

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.

Constanța

ANEXA 12.



*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,
Consultanță în management,
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor*

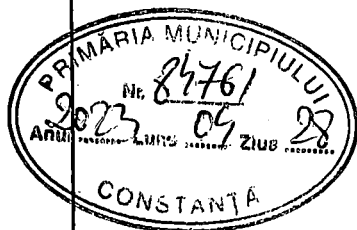
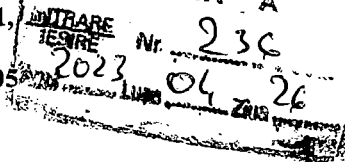
România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,

Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L.
CONSTANȚA



RAPORT DE

ANEXĂ LA
HCL NR. 385/2023

EVALUARE

**PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA
(VALOARE DE INVENTAR)**

**Construcție – imobil (C1) – S+P
strada Siretului, nr. 17**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

ALEXANDRU-MARIAN

HAZIRU

BENEFICIAR:

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR GENERAL,

FULVIA ANTONELADINESCU

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU**

APRILIE 2023

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

1. Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale, cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință.

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.

Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierei, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

3. În plus față de cerința de a identifica activul ce urmează să fie evaluat, conform SEV 101, paragraful 20.3 (d), termenii de referință ai evaluării vor include și precizarea modului în care acel activ este utilizat sau clasificat de către entitatea raportoare. Tratatamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

Atunci când un activ este utilizat împreună cu alte active identificabile separat, se va identifica „unitatea de cont”. Standardul de Raportare Financiară relevant poate indica modul în care va fi stabilită unitatea de cont sau gradul de agregare pentru diferite tipuri de active sau pentru diferite scopuri contabile. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (g), se va identifica în mod clar *tipul valorii*. Exemple de astfel de tipuri ale valorii, cerute de standardele de contabilitate, includ valoarea justă, valoarea realizabilă netă și valoarea recuperabilă.

4. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (k), se declară orice ipoteză care se ia în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcție de modul în care un activ este deținut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd ca situațiile financiare să se elaboreze în ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să lichideze entitatea sau să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepția instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părți ale întreprinderii căreia îi aparțin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenția de a lichida entitatea sau de a renunța la un anumit activ, fie că există o cerință de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau casarea activului.

5. De asemenea, este necesar să se declare și ipotezele care vor fi făcute pentru a defini unitatea de cont, de exemplu, dacă activul va fi evaluat ca fiind de sine stătător sau în combinație cu alte active. Este posibil ca standardul de contabilitate relevant să conțină precizări referitoare la ipotezele sau la premisele evaluării care pot fi făcute.

6. În mod obișnuit, nu este normal ca o valoare estimată în scopul includerii acesteia într-o situație financiară să fie determinată în baza unei *ipoteze speciale*.

7. Când se iau în considerare restricțiile enunțate în SEV 101, paragraful 20.3 (m), se vor avea în vedere următoarele:

(a) măsura și forma oricăror referințe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situațiile financiare publicate;

(b) măsura în care evaluatorii au obligația de a răspunde la întrebările privind evaluarea, ridicate de către auditorul entității.

Referințele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării.

Valoarea justă

G1. Conform SEV 104 *Tipuri ale valorii*, paragraful 90, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

G4. IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste” care clasifică evaluările în funcție de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:

- datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;
- datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie”;
- datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie”.

Deprecierea: terenuri și construcții

G12. IAS 16 recunoaște că, de obicei, terenul are o durată de viață utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat și să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibile unei proprietăți imobiliare sau unei părți din proprietatea imobiliară este, deci, stabilirea valorii componentei teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situației financiare relevante și apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietății imobiliare, adică terenul și construcțiile considerate împreună, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuită construcțiilor. Aceasta este o valoare teoretică, întrucât ea nu s-ar putea realiza, având în vedere faptul că nu pot fi vândute construcțiile fără terenul pe care acestea sunt situate.

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: construcție construcție C1, Imobil – str. Griviței, nr. 17;
- Ipoteza evaluării: activul este evaluat independent de alte proprietăți imobile sau mobile;
- Tipul valorii estimate: valoarea justă;
- Unitatea de cont evaluată este construcția evaluată;
- Date utilizate în evaluare: datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;

Drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluarea activelor corporale se realizează la valoarea justă.

Din punct de vedere metodologic există 6 abordări valabile în evaluarea terenurilor neagricole, dar în prezentul raport au fost utilizate două:

- Metoda comparației directe de piață (GEV 630) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piața liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Metoda bazată pe costuri – CÎN:

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (Vî)

Deprecierea (D) cu cele trei componente: deprecierea fizică (uzura) – (D fizică);
deprecierea funcțională – (D funct.); deprecierea externă (datorită factorilor externi) D ext.
Valoarea rămasă actualizată estimată sau costul de înlocuire brut (CÎN):

$$V_r(CÎN) = V_i \times (1 - D \text{ fizică}) \times (1 - D \text{ funct.}) \times (1 - D \text{ ext.}).$$

2. Descrierea proprietății – construcție

Obiectul evaluării: Construcție C1, situată în mun. Constanța, Strada Siretului, nr. 17, jud. Constanța cu următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 222,33 mp;
- Suprafață construcție - Parter: 180 mp;
- Suprafață construcție - Subsol: 144 mp;
- Suprafață construcție utilă - Parter: 128,90 mp;
- Suprafață construcție utilă - Subsol: 144 mp;
- Regim de înălțime: S+P;
- Categoria de folosință: rezidențial/comercial;
- Acces: Strada Siretului;
- Utilități: pe amplasament;
- Descrierea construcției:
 - fundație: cuvă beton armat cu subsol integral;
 - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
 - planșee: beton armat;
 - șarpantă: de beton;
 - învelitoare: acoperiș tip șarpantă;
 - pardoseala: ciment;
 - finisaje interioare: var lavabil;
 - tâmplărie la exterior din PVC cu geam termopan și uși interioare de lemn;
 - instalații: nu este conectată la instalații termice;
 - Stare tehnică: necesită investiții pentru a putea fi utilizabil. Pereții sunt fisurați, podeaua parțial distrusă, acoperișul necesită reparații.

3. Evaluarea proprietății

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin două metode:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.
- Metoda bazată pe costuri – CÎN:

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizata (Vî)

Deprecierea (D) cu cele trei componente: deprecierea fizică (uzura) – (D fizica);

deprecierea funcțională – (D funct.); deprecierea externă (datorită factorilor externi) D ext.

Valoarea rămasa actualizata estimată sau costul de înlocuire brut (CÎN):

$$V_r (CÎN) = V_i \times (1 - D \text{ fizică}) \times (1 - D \text{ funct.}) \times (1 - D \text{ ext.})$$

Valoarea finală a fost stabilită prin metoda de comparației de piață, considerându-se ca valoare de piață, valoarea rezultată din cea mai adecvată tehnică pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață					Metoda comparatiei directe de piața			Metoda CIN		
		Construcție	teren	constr.	desf	utila	Construcție			Construcție		
			mp	mp	mp	mp	EURO/ mp	EURO	RON	EURO /mp	EURO	RON
2	Imobil C1, construcție C1 S+P, str. Siretului, nr. 17, mun. Constanta, jud. Constanta	Parter	-	180,46	180,46	128,90	231,93	41.853,45	206.504,92	244,44	44.111,23	217.644,79
		Subsol		144,83	144,83	144,83	115,07	16.665,27	82.226,42	122,22	17.700,96	87.336,51
			Total S+P					58.518,72	288.731,34		61.812,18	304.981,30

Concluzie:

În evaluarea imobilului format din construcție C1, situat la adresa Strada Siretului, nr. 17, mun. Constanța, cu o categorie de folosință rezidențial, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai buna utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață					Valoare justă		
		Construcție	teren	constr.	desf	utila	Construcție		
			mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	RON
1	Imobil C1, construcție C1 S+P, str. Siretului, nr. 17, mun. Constanta, jud. Constanta	Parter	-	180,46	180,46	128,90	231,93	41.853,00	206.505,00
2		Subsol		144,83	144,83	144,83	115,07	16.665,00	82.226,00
			Total S+P					58.518,00	288.731,00

Valoarea justă

**(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a construcției C1, situată la adresa Strada Siretului, nr. 17,
mun. Constanța, jud. Constanța este de:**

58.518 EURO echivalentul a 288.371 LEI fără TVA

1 EURO 4,9340 LEI 26.04.2023

**Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.**

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IRATE



S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.



Constanța

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,
Consultanță în management,
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,

Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,

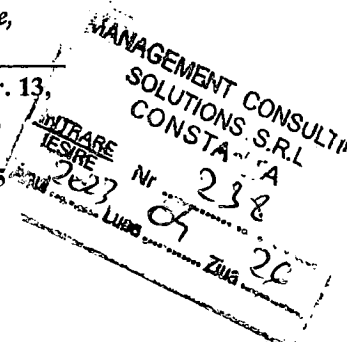
e-mail: dragos.ipate@gmail.com

RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

ANEXA 4.3



ANEXĂ LA
HCL NR. 385/2023



RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA (VALOARE DE INVENTAR)

**Construcție – spațiu comercial
strada Siretului, nr. 17 (71 mp)**

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

ALEXANDRU - MARIANA

ALEXANDRU

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU**

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONIU DINESCU**

APRILIE 2023

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

1. Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale, cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință.

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.

Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierei, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

3. În plus față de cerința de a identifica activul ce urmează să fie evaluat, conform SEV 101, paragraful 20.3 (d), termenii de referință ai evaluării vor include și precizarea modului în care acel activ este utilizat sau clasificat de către entitatea raportoare. Tratatamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

Atunci când un activ este utilizat împreună cu alte active identificabile separat, se va identifica „unitatea de cont”. Standardul de Raportare Financiară relevant poate indica modul în care va fi stabilită unitatea de cont sau gradul de agregare pentru diferite tipuri de active sau pentru diferite scopuri contabile. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (g), se va identifica în mod clar *tipul valorii*. Exemple de astfel de tipuri ale valorii, cerute de standardele de contabilitate, includ valoarea justă, valoarea realizabilă netă și valoarea recuperabilă.

4. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (k), se declară orice ipoteză care se ia în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcție de modul în care un activ este deținut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd ca situațiile financiare să se elaboreze în ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să lichideze entitatea sau să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepția instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părți ale întreprinderii căreia îi aparțin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenția de a lichida entitatea sau de a renunța la un anumit activ, fie că există o cerință de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau casarea activului.

5. De asemenea, este necesar să se declare și ipotezele care vor fi făcute pentru a defini unitatea de cont, de exemplu, dacă activul va fi evaluat ca fiind de sine stătător sau în combinație cu alte active. Este posibil ca standardul de contabilitate relevant să conțină precizări referitoare la ipotezele sau la premisele evaluării care pot fi făcute.

6. În mod obișnuit, nu este normal ca o valoare estimată în scopul includerii acesteia într-o situație financiară să fie determinată în baza unei *ipoteze speciale*.

7. Când se iau în considerare restricțiile enunțate în SEV 101, paragraful 20.3 (m), se vor avea în vedere următoarele:

(a) măsura și forma oricăror referințe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situațiile financiare publicate;

(b) măsura în care evaluatorii au obligația de a răspunde la întrebările privind evaluarea, ridicate de către auditorul entității.

Referințele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării.

Valoarea justă

G1. Conform SEV 104 *Tipuri ale valorii*, paragraful 90, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

G4. IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste” care clasifică evaluările în funcție de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:

- datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;
- datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie”;
- datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie”.

Deprecierea: terenuri și construcții

G12. IAS 16 recunoaște că, de obicei, terenul are o durată de viață utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat și să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibile unei proprietăți imobiliare sau unei părți din proprietatea imobiliară este, deci, stabilirea valorii componente teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situației financiare relevante și apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietății imobiliare, adică terenul și construcțiile considerate împreună, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuită construcțiilor. Aceasta este o valoare teoretică, întrucât ea nu s-ar putea realiza, având în vedere faptul că nu pot fi vândute construcțiile fără terenul pe care acestea sunt situate.

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: construcție construcție C2, Imobil – str. Siretului, nr. 17;
- Ipoteza evaluării: activul este evaluat independent de alte proprietăți imobile sau mobile;
- Tipul valorii estimate: valoarea justă;
- Unitatea de cont evaluată este construcția evaluată;
- Date utilizate în evaluare: datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;

Drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluarea activelor corporale se realizează la valoarea justă.

Din punct de vedere metodologic există 6 abordări valabile în evaluarea terenurilor neagricole, dar în prezentul raport au fost utilizate două:

- Metoda comparației directe de piață (GEV 630) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piața liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Metoda bazată pe costuri – CÎN:

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (Vî)

Deprecierea (D) cu cele trei componente: deprecierea fizică (uzura) – (D fizică);

deprecierea funcțională – (D funct.); deprecierea externă (datorită factorilor externi) D ext.

Valoarea rămasă actualizată estimată sau costul de înlocuire brut (CÎN):

$$V_r (CÎN) = V_i \times (1 - D \text{ fizică}) \times (1 - D \text{ funct.}) \times (1 - D \text{ ext.}).$$

2. Descrierea proprietății – construcție

Obiectul evaluării: Construcție C2, situată în mun. Constanța, Strada Siretului, nr. 17, jud. Constanța cu următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 71 mp;
- Suprafață construcție: 71 mp;
- Suprafață construcție desfășurată: 71 mp;
- Regim de înălțime: P;
- Categoria de folosință: rezidențial/comercial;
- Acces: Strada Siretului;
- Utilități: pe amplasament;
- Descrierea construcției:
 - fundație: cuvă beton armat cu subsol integral;
 - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
 - planșee: beton armat;
 - șarpantă: de beton;
 - învelitoare: acoperiș tip șarpantă;
 - pardoseala: ciment;
 - finisaje interioare: var lavabil;
 - tâmplărie la exterior din PVC cu geam termopan și uși interioare de lemn;
 - instalații: nu este conectată la instalații termice și de ;
 - Stare tehnică: necesită investiții pentru a putea fi utilizabil. Pereții sunt fisurați, podeaua parțial distrusă, acoperișul necesită reparații.

3. Evaluarea proprietății

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin două metode:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.
- Metoda bazată pe costuri – CÎN:

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (Vî)

Deprecierea (D) cu cele trei componente: deprecierea fizică (uzura) – (D fizica);
deprecierea funcțională – (D funct.); deprecierea externă (datorită factorilor externi) D ext.

Valoarea rămasa actualizata estimată sau costul de înlocuire brut (CÎN):

$$V_r (CÎN) = V_i \times (1 - D \text{ fizică}) \times (1 - D \text{ funct.}) \times (1 - D \text{ ext.})$$

Valoarea finală a fost stabilită prin metoda de comparației de piață, considerându-se ca valoare de piață, valoarea rezultată din cea mai adecvată tehnică pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață				Metoda comparației directe de piață			Metoda CIN		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție			Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI	EURO /mp	EURO	LEI
1	Imobil C2 Spatiu comercial Parter, str. Siretului, nr. 17, mun. Constanta, jud. Constanta.	-	71,00	71,00	65,19	224,69	15.953,02	78.712,20	207,07	44.727,00	220.683,00

Concluzie:

În evaluarea imobilului format din construcție C2, situat la adresa Strada Siretului, nr. 17, mun. Constanța, cu o categorie de folosință rezidențial, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai buna utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață				Valoare justă		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI
1	Imobil C2 Spatiu comercial Parter, str. Siretului, nr. 17, mun. Constanta, jud. Constanta.	-	71,00	71,00	65,19	224,69	15.953,00	78.712,00

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a construcției C2, situată la adresa Strada Siretului, nr. 17,
mun. Constanța, jud. Constanța este de:

15.953 EURO echivalentul a 78.712 LEI

1 EURO 4,9340 LEI 26.04.2023

Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.

Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

